



**Vastgoed**  
Advies

# Brochure

Noorderhagen 69  
7511 EK Enschede



# Welkom bij JB Vastgoed Advies

## Bedrijfs- woningmakelaars gedreven in vastgoed

JB Vastgoed Advies is ontstaan uit het reeds jaren bestaande kantoor MulderNijkamp. Met het aantrekken van een mede-eigenaar en het uitbreiden van onze dienstverlening hebben we besloten de naam te wijzigen naar JB Vastgoed Advies. Zo kunnen we ons nog meer specialiseren in ( commercieel ) vastgoed , vastgoed beheer, taxaties voor zowel woningen en bedrijfspanden, alsmede verkoop / verhuur van onze vastgoedportefeuille.



**Bert Mulder RM/RT**

Telefoonnummer:  
06 - 25 38 58 34

E-mail:  
bert@jbvastgoedadvies.nl



**Job Zwart RT**

Telefoonnummer:  
06 - 19 96 54 59

E-mail:  
job@jbvastgoedadvies.nl



**Mieke de Vries**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
mieke@jbvastgoedadvies.nl



**Tom Senkeldam**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
tom@jbvastgoedadvies.nl



**Eline Kleinsman**

Telefoonnummer:  
074 - 205 10 18

E-mail:  
eline@jbvastgoedadvies.nl

# Inhoudsopgave

**01**

Pagina 4  
Kenmerken

**02**

Pagina 5  
Omschrijving

**03**

Pagina 9  
Indeling en oppervlakte(n)

**04**

Pagina 10  
Locatiekaart

**05**

Pagina 11  
Bestemmingsplan

**06**

Pagina 15  
Foto's

**07**

Pagina 20  
Plattegronden



Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

**JB Vastgoedadvies**  
Contactpersoon  
dhr. A.J. Mulder RM-RT  
dhr. J.V.B. Zwart RT





**Bouwjaar**  
1933

**Huurprijs**  
€ 1.950,- per maand excl. Btw

**Oppervlakte**  
Ca. 160 m<sup>2</sup>

**Aanvaarding**  
In overleg

**Parkeren**  
U kunt betaald parkeren in de Irenegarage

**Locatie**  
Onderhavige winkelruimte is gelegen op  
misschien wel de beste locatie in de Irene  
Promenade

**Hoofdfunctie**  
Winkelruimte

**Soort bouw**  
Bestaande bouw



Te huur aangeboden, winkelruimte tegenover de JUMBO supermarkt en naast de Mitra!

## Algemeen

In de drukbezochte Irene Promenade in Enschede bieden wij u op een goed bereikbare locatie deze fraaie winkelruimte aan voor de verhuur! De winkelruimte is op een bekende en goede zicht locatie gelegen tegenover de Jumbo, waardoor het beschikt over een groot aantal passanten.

## Locatie/Bereikbaarheid

Onderhavige winkelruimte is gelegen op misschien wel de beste locatie in de Irene Promenade. Tegenover de winkelruimte is een JUMBO supermarkt gelegen welke zich kenmerkt door consumenten met een dagelijks aankoopkarakter. Lees, klein aantal aankopen met een hoge frequentie.

Het object is goed te bereiken middels openbaar- en eigen vervoer. Daarbij beschikt dit winkelcentrum over een grote parkeergarage. Hierdoor kenmerkt de Irene Promenade zich als een winkelcentrum welke in trek is door de vele Duitse bezoekers.

## Parkeervoorzieningen

U kunt betaald parkeren in de Irenegarage, welke gevestigd is naast de Irene Promenade.

## Indeling / oppervlaktes

De winkelunit beschikt over een oppervlakte van ca. 160 m<sup>2</sup>, bestaande uit ca. 100 m<sup>2</sup> winkelruimte en ca. 10 m<sup>2</sup> overige ruimte.

## Huurprijzen

De huurprijs voor het object betreft € 1.950,- per maand excl. Btw.

## Servicekosten

Van toepassing. Voorschot van de servicekosten is nader te bepalen naar aard van de huurder. Het object beschikt over tussenmeters in de hoofdmeterkast waardoor je het daadwerkelijk eigen verbruik betaald op basis van nacalculatie. Daarbij wordt via de servicekosten ook diverse algemene zaken gereld zoals schoonmaak van de gang- en trapzones, glasbewassing etc.

## Voorzieningen

- De Irene Promenade is te bereiken via drie entrees;
- De ontsluiting van onderhavige winkelruimte is gelegen direct tegenover de JUMBO Supermarkt;
  - Zeer brede frontbreedte;
  - Een eigen sanitaire groep;
  - Voorzien van een eigen pantry;
  - Systeemplafond met LED verlichtingsarmaturen;
  - Plavuizen vloer;
- Diverse water toe- en afvoer punten in de vloer, ideaal geschikt voor een kapperszaak of bijvoorbeeld een manicure-pedicure zaak;
- Passanten zijn er al vanwege de goed lopende JUMBO supermarkt!

## Opleveringsniveau

- Huidige staat.

## Bestemmingsplan

Het object valt binnen bestemmingsplan 'Binnenstad 2016' met als enkelbestemming 'Detailhandel' met op sommige plekken de functie-aanduiding 'hopreca-3' en 'detailhandel-1'.

Voor de volledige bestemmingsplaninformatie kunt u contact opnemen met ons kantoor





## Omgevingsfactoren

De Irene Promenade is gelegen in het centrum van Enschede, in het winkelcentrum is o.a. de drukbezochte Jumbo supermarkt gelegen. Daarbij is de visie van de eigenaar om de Irene Promenade te revitaliseren inclusief het geven van een nieuwe naam en imago. Inmiddels hebben tevens diverse gespreken met de Gemeente Enschede plaatsgevonden welke tevens haar steentje gaat bijdragen.

## Kadastrale gegevens

Gemeente Enschede

Sectie B

Nummer(s) 7654

Groot 4.940 m2 (gedeeltelijk)

## Bouwjaar

1933 (volgens BAG)

## Huurtermijn

Het object is beschikbaar voor flexibele verhuur! Vraag naar de verdere voorwaarden.

## Opzegtermijn

Een flexibele verhuur met daarmee flexibele opzegtermijnen is bespreekbaar. Vraag hiervoor naar de mogelijkheden.

## Huurprijsaanpassing

Jaarlijks op basis van de consumentenprijsindex gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), reeks alle huishoudens (2015=100).



## Zekerheidsstelling

Uitgangspint is een waarborgsom ter grootte van drie (3) maanden huur.

## Omzetbelasting

De huurprijs is belast met 21% BTW. Bent u niet BTW plichtig? Ook geen probleem, vraag naar de voorwaarden.

## Huurovereenkomst

Huurovereenkomst zal worden opgemaakt conform de ROZ model huurovereenkomst winkelruimte en andere bedrijfsruimte in de zin van art. 7:290 BW.

## Aanvaarding

In overleg.

## Voorbehoud

Definitieve goedkeuring opdrachtgever en/of verhuurder.

Heeft u interesse en/of vragen over het object? Wij nodigen u graag uit contact met ons op te nemen om samen te kijken wat de mogelijkheden zijn!

## Contact

JB Vastgoed Advies

Contactpersoon: De heer J.V.B. Zwart RT

Tel: 074-2051018



Verdieping	Soort	Oppervlakte ca. in m2
Begane grond	winkelruimte	100
	overige ruimte	10
Totaal		110







## ARTIKEL 6 DETAILHANDEL

## 6.1 BESTEMMINGSSOMSCHRIJVING

a. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

0. detailhandel, met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in een eventueel aanwezige kelderverdieping;

1. publieksgerichte dienstverlening in de vorm van reisbureau, kapsalon en postkantoor, uitsluitend toegestaan op de begane grond;

2. het wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, uitsluitend toegestaan op (een) eventueel aanwezige verdieping(en);

3. horeca, voor zover voor deze gronden tevens het bepaalde in de artikelen 25.2.4 en 25.2.5 van toepassing is.

b. Ter plaatse van de aanduiding "detailhandel" is in afwijking van het bepaalde onder a.1 verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de aanwezige verdiepingen toegestaan.

c. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 1" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e verdieping toegestaan.

d. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 2" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 1e en 2e verdiepingen toegestaan.

e. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van detailhandel - 4" is, in afwijking van het bepaalde onder a.1, verkoop vloeroppervlak van detailhandel tevens op de 2e, 3e en 4e verdiepingen toegestaan.

f. Ter plaatse van de aanduiding "atelier" is op de verdieping(en) een atelier toegestaan.

g. Ter plaatse van de aanduiding "cultuur en ontspanning" zijn bedrijfsactiviteiten en voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).

h. Ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening" is op de begane grond naast de onder a.2 genoemde tevens overige publieksgerichte dienstverlening toegestaan.

i. Ter plaatse van de aanduiding "fitnesscentrum" is op de verdieping(en) een sportschool of fitness centrum en daarmee naar aard en omvang vergelijkbare sportactiviteiten toegestaan.

j. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2a" is horeca in de categorieën 2a, 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

k. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 2b" is horeca in de categorieën 2b en 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

l. Ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - 3" is op de begane grond horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) toegestaan.

m. Ter plaatse van de aanduiding "kantoor" is op de verdieping(en) zakelijke dienstverlening toegestaan.

n. Ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk" zijn op de verdieping(en) maatschappelijke voorzieningen toegestaan, die zijn genoemd in categorie A uit de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1).

o. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" is toegestaan:

0. een bestaande openbaar toegankelijke ondergrondse parkeergarage en/of fietsenstalling (Van Heek garage);

1. aan de Beltstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Zuidmolen);

2. aan de Van Lochemstraat een bestaande openbaar toegankelijke parkeergarage op parkeerdek(ken) boven de winkels (Irenegarage);

3. de bij een parkeergarage behorende - al dan niet gebouwde - voorzieningen en bouwwerken zoals (al dan niet inpandige) in- en uitritten, hellingbanen, autoliften, stijpunten en ondersteunende facilitaire voorzieningen voor het beheer en de veiligheid.

p. Ter plaatse van de aanduiding "maximum vloeroppervlakte bvo (m<sup>2</sup>)" is in afwijking van het bepaalde onder l horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2) tevens toegestaan op de verdiepingen, tot een maximum van het op de verbeelding weergegeven aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak.

q. De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn tevens bestemd voor de bij de onder a tot en met o genoemde doeleinden behorende bouwwerken, erven, terreinen en voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en (openbare) nutsvoorzieningen.

voorzieningen, zoals bergingen, trappenhuisen, groenvoorzieningen,

## 6.2 BOUWREGELS

### 6.2.1 ALGEMEEN

a. Op de voor "Detailhandel" aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken in overeenstemming met het bepaalde in lid 6.1 worden gebouwd.

b. Bestaande woningen mogen niet bouwkundig worden gesplitst in meerdere zelfstandige woningen.

c. Het gebruiksoppervlak van woningen bedraagt tenminste 75 m<sup>2</sup>, tenzij op de verbeelding met een aanduiding is weergegeven dat ter plaatse een ander minimum gebruiksoppervlak geldt.

### 6.2.2 BEBOUWING

Voor het bouwen van bebouwing gelden de algemene bouwregels in artikel 23.1 van deze regels.

### 6.2.3 ONDERDOORGANG

a. Ter plaatse van de aanduiding "onderdoorgang" is in afwijking van het bepaalde in lid 6.2.2 het bouwen van gebouwen met een onderdoorgang toegestaan en dienen bestaande onderdoorgangen in stand te worden gehouden.

b. De minimum bouwhoogte van een onderdoorgang is gelijk aan de bouwhoogte van de bovenzijde van de vloer van de 1e verdieping van het gebouw.

### 6.2.4 PARKEERGARAGE

a. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bedraagt de maximum bouwdiepte van de bestaande ondergrondse parkeergarage "Van Heek garage" 2 parkeerlagen.

b. Ter plaatse van de aanduiding "parkeergarage" bedraagt de maximum bouwhoogte van de bestaande bovengrondse parkeergarages aan de Beltstraat en de Van Lochemstraat 3 parkeerlagen boven winkels.

### 6.2.5 NUTSVOORZIENINGEN

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.2 van deze regels.

### 6.2.6 ONDERKELDEREN VAN GEBOUWEN

Voor het onderkelderen van gebouwen gelden de algemene bouwregels in artikel 23.3 van deze regels.

### 6.2.7 BESTAANDE BEBOUWING

Bestaande bebouwing, die afwijkt van het bepaalde in de leden 6.2.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5 en/of 6.2.6 mag worden gehandhaafd en/of vernieuwd.

## 6.3 AFWIJKEN VAN DE BOUWREGELS

### 6.3.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder c, voor het realiseren van een woning met een gebruiksoppervlak kleiner dan 75 m<sup>2</sup> dan wel, het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak.

b. Voor het overige gelden voor het afwijken van de bouwregels de algemene regels voor het afwijken van de bouwregels in artikel 23.5 van deze regels.

### 6.3.2 TOEPASSINGSCRITERIA

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 6.3.1 onder a wordt uitsluitend verleend in de hierna genoemde categorieën van gevallen:

a. Woningen boven winkels en andere commerciële ruimten of boven culturele dan wel maatschappelijke voorzieningen: indien de oppervlakte van de beschikbare woonruimte aantoonbaar te klein is om een woning met een gebruiksoppervlak van tenminste 75 m<sup>2</sup> dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak te realiseren;

b. Woningen voor specifieke doelgroepen: indien voor de betreffende doelgroep naar redelijkheid en billijkheid een kwalitatief goed woon- en leefklimaat gerealiseerd kan worden in een woning met een kleiner gebruiksoppervlak dan 75 m<sup>2</sup> dan wel het ter plaatse middels een aanduiding toegestane kleinere gebruiksoppervlak en voor deze doelgroep nog geen of onvoldoende geschikte woonruimte aanwezig is.

### 6.3.3 RANDVOORWAARDEN

De in lid 6.3.1 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 6.4 SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS

##### 6.4.1 BEROEP OF BEDRIJF AAN HUIS

Voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis in samenhang met wonen gelden de algemene gebruiksregels in artikel 24.2 van deze regels.

##### 6.4.2 STRIIDIG GEBRUIK

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor iedere vorm van bewoning, anders dan als huisvesting in verband met mantelzorg of als gastenverblijf behorende bij een woning.

#### 6.5 AFWIJKEN VAN DE GEBRUIKSREGELS

##### 6.5.1 AFWIJKINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 6.1, onder a.4, voor het toestaan van horeca in categorie 3a van de bij deze regels behorende Categorie-indeling horecabedrijven Binnenstad (bijlage 2), met dien verstande dat:

0. horeca is beperkt tot een maximum van 10% per gevellengte zoals weergegeven in blauwe lijnen op de bij deze regels behorende kaartbijlage Gevellengte horeca in winkelstraten (bijlage 3);

1. horeca is beperkt tot een maximum van 20% per gevellengte zoals weergegeven in rode lijnen op de bij deze regels behorende kaartbijlage Gevellengte horeca in winkelstraten (bijlage 3);

2. lid 6.1, onder a.1, voor het toestaan van verkoopvloeroppervlak op de aanwezige verdieping(en);

b. lid 6.1, onder a.2, voor het toestaan van de in dit lid genoemde publieksgerichte dienstverlening op de aanwezige verdieping(en);

c. lid 6.1, onder g, voor het toestaan van bedrijfsactiviteiten of voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Cultuur & Ontspanning van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde bedrijfsactiviteiten en voorzieningen;

d. lid 6.1, onder h, voor het toestaan van overige publieksgerichte dienstverlening op de aanwezige verdieping(en);

e. lid 6.1, onder n, voor het op de verdieping(en) toestaan van maatschappelijke voorzieningen die niet zijn genoemd in de hoofdgroep Maatschappelijk van de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten bij functiemenging (bijlage 1) maar die naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met in die hoofdgroep genoemde maatschappelijke voorzieningen in categorie A.

##### 6.5.2 TOEPASSINGSCRITERIA TOEVOEGING HORECA IN WINKELSTRATEN

Burgemeester en wethouders kunnen bij de in lid 6.5.1 onder a genoemde afwijkingsbevoegdheid voor het toevoegen van horeca in een pand een grotere gevellengte horeca toestaan indien:

- er nog slechts een beperkt aantal meters gevellijn beschikbaar is en invulling daarvan tot gevolg zou hebben dat de horecafunctie niet over de volledige gevellengte van het betreffende pand kan worden uitgeoefend; en
- het onverkort vasthouden aan het beschikbare aantal meters gevellijn, gelet op de specifieke situatie ter plaatse van het betreffende pand, tot gevolg zou hebben dat het resterende deel van het winkelpand redelijkerwijs niet meer overeenkomstig de bestemming kan worden ingevuld dan wel daarin onevenredig wordt beperkt.

##### 6.5.3 RANDVOORWAARDEN

De in lid 6.5.1 genoemde omgevingsvergunningen worden uitsluitend verleend onder de voorwaarde dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeerdruk op de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de monumentale of cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



Bestemmingsplannen.nl

PLANNAAM OF -NUMMER

43, enschede

PROVINCIE (29) RIJK (28)

**Bestemmingsplannen**

Creëtingsbesluit onzenstemging 2021  
reidingsbesluit  
gesteld (2021-09-27)

ratief sturen op appartementen  
mingsplan  
gesteld (2019-09-30)

en Enschede  
mingsplan  
peelbaar (vastgesteld 2019-03-11)

standige Bewoning Enschede  
mingsplan  
nherroepelijk in werking (vastgesteld  
1-13)

stads 2016  
mingsplan  
peelbaar (vastgesteld 2017-07-17)

ven met milieuzones (vuurwerk,  
ol, geluid)  
mingsplan  
peelbaar (vastgesteld 2014-11-18)

**Advisies**

nnen

Binnenstad 2016  
gemeente Enschede  
bestemmingsplan  
onherroepelijk (vastgesteld)

PLEKINFO DOCUMENTEN

258269.8, 47143

Enkelbestemming  
Detailhandel

Bouwvlak

Functieaanduiding  
parkeergarage

Maatvoering  
maximum bouw

Gebiedsaanduiding  
overige zone - a  
waardevolgebied

Gebiedsaanduiding  
overige zone - c  
aandachtgebied

Gebiedsaanduiding  
overige zone - n  
gebruiksoppervlakte













TE HUUR



Vastgoed  
Advies

074 205 10 18

TE HUUR



Vastgoed  
Advies

074 205 10 18

mitra

mitra

MITRA

JUMBO

EXTRAS

WELKOM BIJ

EXTRAS

SPAAK HET NIET  
JUMBO EXTRA'S









DE IRENE PROMENADE



THE CORONA LAB

THE CORONA LAB

ANTIGEN SNELTEST  
RUCHE TEST

INGANG

THE CORONA LAB

renew

INALAR.NL





kik

IRENE

PROMENADE

JUMBO

bertus  
vrijwillig

bertus  
vrijwillig

kik

kik

2.00

1.00

kik

kik

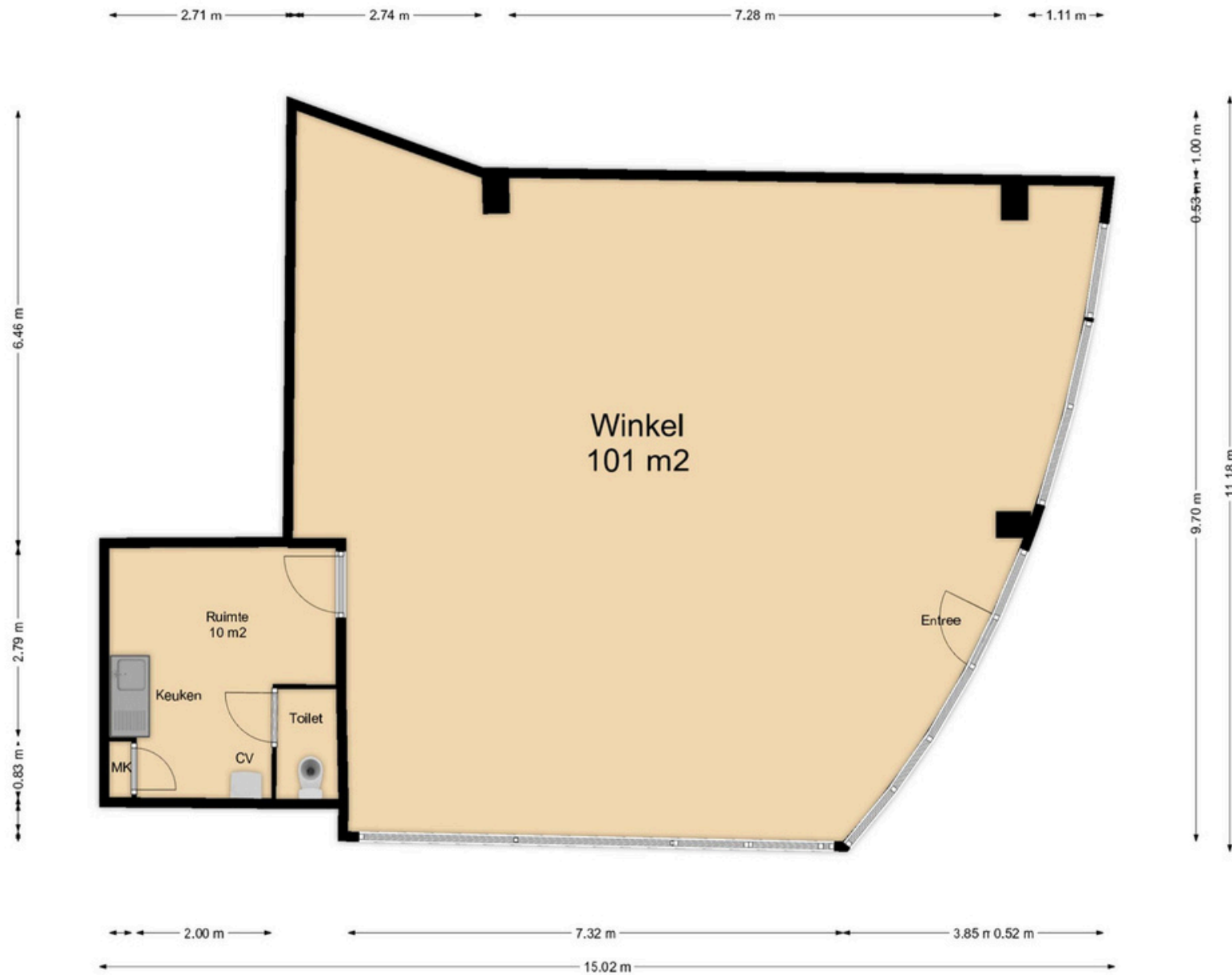


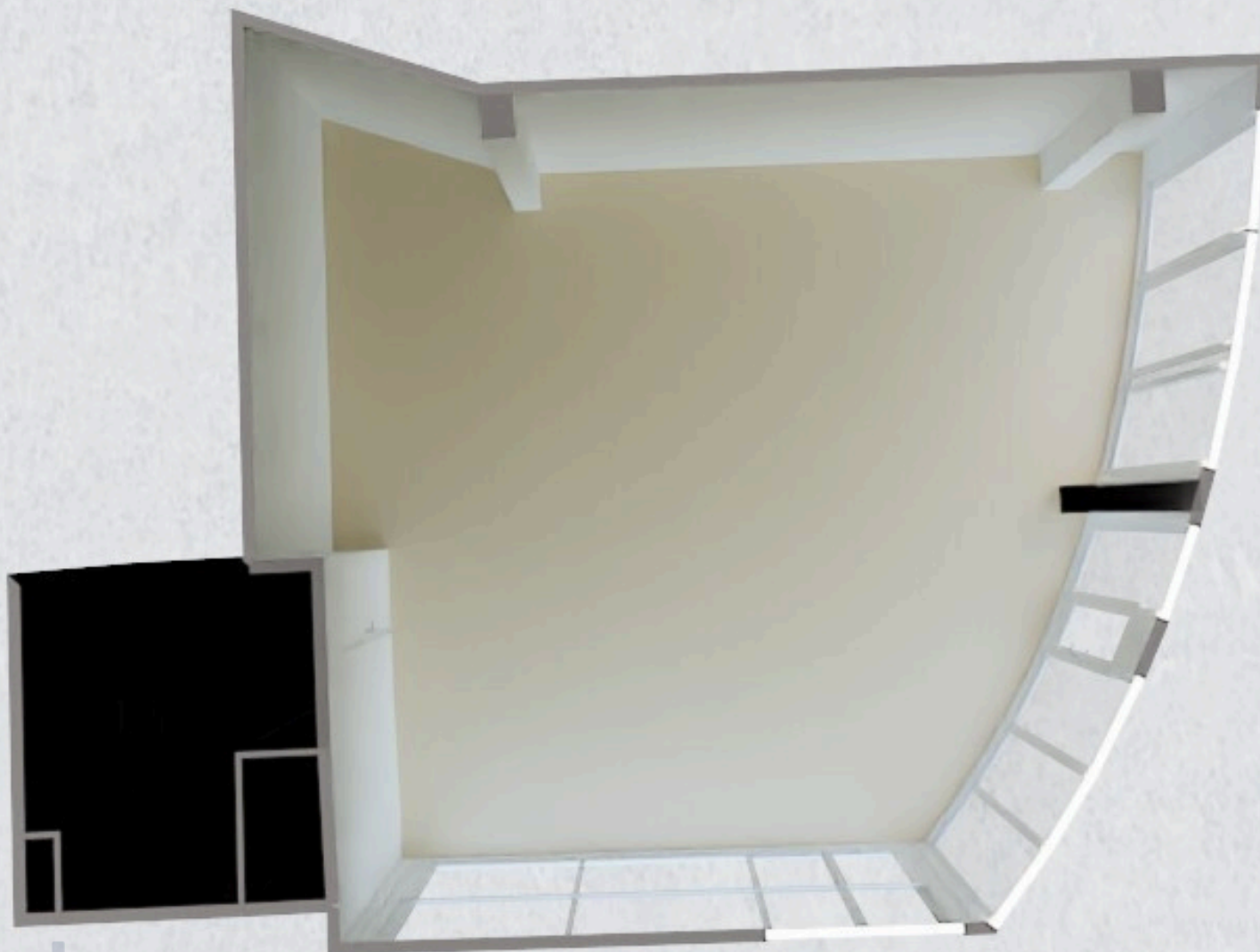














Namens de eigenaar wordt de verhuur van dit  
object begeleid door

**Job Zwart**  
BOG makelaar/RT

06 - 19 96 54 59  
[job@jbvastgoedadvies.nl](mailto:job@jbvastgoedadvies.nl)



Ondanks het gegeven dat de inhoud van dit document nauwkeurig is gecontroleerd, kan JB Vastgoed Advies B.V. geen verantwoordelijkheid nemen voor enige geleden schade of verlies als gevolg van welke onjuiste gegevens dan ook weergegeven in dit document. Niets van deze uitgave mag worden overgenomen en/of vermenigvuldigd zonder schriftelijke toestemming van JB Vastgoed Advies B.V.